

Prot. n. 32580 del 29.11.2017

PROVINCIA DI IMPERIA

INDAGINE DI MERCATO

La Provincia di Imperia intende espletare un'indagine di mercato propedeutica all'affidamento in concessione d'uso dell'immobile di proprietà della Provincia di Imperia denominato Villa Nobel sito in Sanremo – corso Cavallotti, 116 per la realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Relativamente alle altre informazioni si fa espresso rinvio al Capitolato di oneri allegato al presente avviso.

Importo della concessione

L'importo a base d'asta della concessione in oggetto è di euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila,00) oltre IVA.

Luogo di esecuzione

Comune di Sanremo.

Procedura di aggiudicazione

La concessione d'uso sopra descritta sarà aggiudicata successivamente mediante **procedura negoziata** ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del predetto D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita in anni 9 (nove) decorrenti dalla data di ultimazione lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile secondo quanto stabilito all'art. 2 del capitolato allegato al presente avviso.

Requisiti

Possono presentare manifestazione di intenti i soggetti che non incorrono nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 e in possesso dei requisiti di cui all'art. 83 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i e, in particolare:

Idoneità professionale

Iscrizione al Registro C.C.I.A.A. per attività corrispondente al servizio oggetto della presente concessione (per le ditte con sede in uno Stato straniero: iscrizione in uno dei registri

professionali o commerciali istituiti nello Stato di appartenenza di cui all'allegato XVI del D.Lgs. 50/2016);

Capacità economico-finanziaria

Idonee dichiarazioni di almeno **due** istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del decreto legislativo 1.9.1993 n. 385. L'operatore economico, che per fondati motivi non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante un qualsiasi altro documento considerato idoneo dalla stazione appaltante

Capacità tecnica-professionale

Elenco, reso dal concorrente ai sensi di legge D.P.R. 445/2000 e corredato da documento di identità, concernente i servizi di gestione museale e di organizzazione eventi.

Il possesso del requisito è dimostrato: se trattasi di servizi prestati a favore di amministrazioni o enti pubblici da certificati rilasciati e vistati dalle amministrazioni o dagli enti medesimi; se trattasi di servizi prestati a privati, da dichiarazione sottoscritta da questi o, in mancanza, dallo stesso concorrente.

Criteria di aggiudicazione ed elementi di valutazione

L'aggiudicazione sarà effettuata in favore dell'Impresa che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Amministrazione, valutata da una Commissione, all'uopo nominata, ai sensi dell'art. 216 c. 12 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., sulla base dei seguenti elementi:

Offerta tecnica: punteggio 70/100

Offerta Economica: punteggio 30/100

I soggetti interessati, in possesso dei requisiti richiesti, possono comunicare il proprio interesse ad essere invitati alla procedura di gara, trasmettendo apposita manifestazione di interesse redatta in conformità all'allegato "A" al presente avviso, entro e non oltre le ore **12,30** del giorno **28.12.2017** a mezzo PEC all'indirizzo: gare@pec.provincia.imperia.it avente ad oggetto "Indagine di mercato per la ricerca di operatori economici da invitare alla procedura negoziata per la concessione d'uso dell'immobile di proprietà della Provincia di Imperia denominato villa Nobel sito in Sanremo – corso Cavallotti, 116".

Alla documentazione sopra indicata non dovrà essere allegata alcuna offerta.

Criteria e modalità di selezione degli operatori da invitare alla procedura negoziata

L'invito alla procedura negoziata sarà inoltrato a tutte le imprese che avranno manifestato interesse purchè in possesso dei requisiti di legge, con la precisazione che si procederà anche in caso che le manifestazioni di interesse siano in numero inferiore a cinque.

Resta inteso che la manifestazione di interesse inviata non costituisce prova del possesso dei requisiti generali richiesti per l'affidamento del servizio, che invece dovranno essere dichiarati dall'interessato, unitamente ai requisiti speciali, ed accertati dalla stazione appaltante in capo ai soggetti invitati in occasione della procedura di affidamento ed in conformità delle prescrizioni contenute nella relativa lettera d'invito e del Codice.

Altre informazioni

La richiesta volta all'effettuazione di eventuale sopralluogo ritenuto necessario per verificare lo stato dei luoghi dovrà essere concordata con l'Ufficio Patrimonio della Provincia tel. 0183/704377.

Il presente avviso, finalizzato ad una ricerca di mercato, non costituisce proposta contrattuale e non vincola in alcun modo l'Amministrazione che sarà libera di avviare o non avviare altre procedure e/o trattative.

La lettera d'invito e la documentazione allegata conterranno elementi maggiormente dettagliati in merito al successivo svolgimento della procedura e alla disciplina contrattuale.

Responsabile del procedimento è l'ing. Michele Russo Tel. 0183/704270 - 377 - indirizzo posta elettronica: michele.russo@provincia.imperia.it.

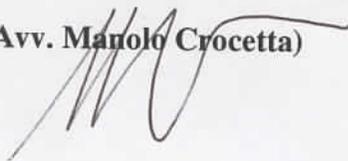
I dati raccolti saranno trattati ai sensi dell'art. 13 della Legge 196/2003 e ss.mm.ii., esclusivamente nell'ambito della presente gara.

Allegati:

- Allegato "A" Manifestazione di interesse – Dichiarazione unica
- Capitolato speciale d'appalto

IL DIRIGENTE SETTORE APPALTI

(Avv. **Manolo Crocetta**)



**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE
DICHIARAZIONE UNICA**

Alla
PROVINCIA DI IMPERIA
Viale Matteotti, 147
18100 IMPERIA

Oggetto: AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO finalizzato all'acquisizione di manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata ex art. 36 c. 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento in concessione d'uso di Villa Nobel a Sanremo (IM)

Il sottoscritto
nato a il
in qualità di
dell'Impresa
con sede legale in Cap.
Prov. Via/Piazza
(eventuale) sede amministrativa in
Cap..... Prov. Via / Piazza
Tel. Fax PEC
Codice fiscale..... Partita IVA.....

dopo aver preso visione dell'avviso in oggetto e del capitolato allegato

MANIFESTA

il proprio interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile di proprietà della Provincia di Imperia denominato Villa Nobel, sito in Sanremo Corso Cavallotti 116, per la realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, consapevole delle sanzioni previste dall'art. 76 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, nel caso di false dichiarazioni (ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000)

DICHIARA

- a) di non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'articolo 80 del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i.;
- b) di essere in possesso dei requisiti indicati nell'avviso necessari per lo svolgimento del servizio;
- c) di non trovarsi in situazione interdittiva dalla contrattazione con le Pubbliche Amministrazioni e dalla partecipazione a gare;
- d) di autorizzare l'utilizzo del fax e della posta elettronica certificata ai fini della trasmissione di ogni comunicazione inerente il presente procedimento;
- e) di essere consapevole che i dati raccolti saranno trattati, ai sensi del decreto legislativo n. 196/2003, esclusivamente nell'ambito della presente procedimento.

Appone la sottoscrizione, consapevole delle responsabilità penali, amministrative e civili in caso di dichiarazioni false e incomplete.

Data

DICHIARANTE

FIRMA

.....

Allegata: copia del documento di identità

CAPITOLATO DI ONERI PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO DI VILLA NOBEL A SANREMO.

Art. 1 – Finalità

L’Amministrazione Provinciale intende avviare un modello di gestione della Villa Nobel di Sanremo attraverso:

- la gestione, custodia e sorveglianza della Villa e delle sue strutture;
- la valorizzazione turistico-culturale della Villa stessa, del suo museo, delle sue sale per conferenze, nonché del parco e dei terreni di pertinenza al fine di attivare servizi complementari quali, ad esempio, servizi di accoglienza e di merchandising e varie attività divulgative finalizzate alla conoscenza delle Ville, Musei e dei Giardini storici del Ponente Ligure;
- l’incentivazione dell’attività didattica e di studio;
- la realizzazione di attività culturali e ricreative.

La logica di valorizzazione di Villa Nobel è orientata allo sviluppo di idee propositive e progettuali da parte dei concorrenti con la principale finalità di ricondurre la struttura nel novero di quelle più prestigiose, sia a livello nazionale che internazionale e di rimodulare la sua fruibilità sia da parte dei cittadini che dei turisti.

Art. 2 - Oggetto

Costituisce oggetto del presente Capitolato speciale la disciplina della concessione d’uso dell’immobile di proprietà della Provincia di Imperia denominato Villa Nobel, sito in Sanremo Corso Cavallotti 116, per il servizio di gestione, manutenzione ordinaria e valorizzazione turistico-culturale dello stesso.

La proprietà immobiliare comprende i mappali n. 689, 721, 1361 del Foglio 45 Comune Censuario di San Remo (di cui si allegano estratti di mappa) e dispone di n.4 posti auto sul mapp. 1363 del Foglio 45 Comune Censuario di San Remo (come da estratto di mappa allegato).

L’affidamento avverrà mediante procedura negoziata ex art. 36 comma 2 lett. b) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. previa indagine di mercato con il criterio di aggiudicazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa, per il periodo di anni 9 (nove), decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria necessari all’adeguamento dell’immobile alla normativa antincendio ed al ripristino della soffittatura affrescata posta nella sala riunioni al piano di ingresso. La progettazione definitiva, l’acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie e la realizzazione del lavoro sono a carico del Concessionario.

Alla scadenza del contratto, la Villa con tutti gli impianti, le attrezzature e pertinenze ivi esistenti, dovrà essere restituita alla Provincia nel perfetto stato manutentivo restando inteso che eventuali opere di miglioria indotte dal concessionario resteranno nella piena proprietà dell’Ente. In ogni caso tutti gli interventi dovranno rispettare le norme edilizie, urbanistiche e paesaggistiche vigenti.

Art. 3 - Lavori di manutenzione ordinaria

Il Concessionario è obbligato a mantenere in efficienza la Villa, i manufatti, gli impianti e le strutture del Parco affidatigli in concessione d’uso, attraverso una corretta programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria.

La struttura immobiliare viene accettata dal Concessionario nello stato in cui si trova e ogni eventuale lavoro di riattamento o miglioramento ulteriore, rispetto agli interventi proposti in sede di gara, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Amministrazione Provinciale nella debita forma scritta, sempre che con ciò non venga mutata la destinazione originaria dell’immobile e dovrà essere eseguito a completa cura e spese

dell'aggiudicatario il quale si impegna, sia durante la concessione che al momento della riconsegna della struttura immobiliare, a non richiedere a tale titolo rimborsi o indennizzi. In ogni caso la Provincia si riserva, al termine della concessione, la facoltà di acquisire le opere eseguite ovvero ordinarne la demolizione a spese e cura del concessionario uscente.

Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le operazioni di seguito indicate:

- sostituzione di lampadine dell'impianto di illuminazione sia all'interno della villa che nel parco;
- applicazione di idonei trattamenti protettivi sugli elementi in legno e in ferro;
- ricarica di ghiaietto lungo i percorsi del parco ;
- sostituzione di parti di pavimentazione usurate e/o danneggiate nel limite contenuto entro il 10% delle superfici;
- tinteggiatura del fabbricato nel limite contenuto entro il 10% delle superfici di prospetto (limitatamente agli spazi non affrescati o decorati);
- sostituzione di vetri e/o parti di infissi e ferramenta ;
- verifica periodica dei maniglioni antipanico e loro riparazione se necessario,;
- verifica periodica degli estintori e loro ricarica se necessaria;
- sostituzione di tegole usurate e/o danneggiate;
- sostituzione di rubinetterie, apparecchi igienici e disotturazione di servizi igienici ;
- pulizia periodica della vasca liquami interrata nel parco ed eventuale disotturazione quando se ne presentasse la necessità;
- mantenimento in efficienza di tutti i cancelli ;
- disinfezione e derattizzazione qualora se ne presentasse la necessità;
- mantenimento in funzione ed eventuale riparazione di tutti gli impianti presenti nella Villa e nel Parco al momento della consegna al concessionario (impianto audio guide, impianto di videosorveglianza , impianti idrico- sanitario, di irrigazione, di riscaldamento, elettrico e di emergenza , impianto elevatore , impianti a servizio del museo);
- mantenimento in funzione ed eventuale aggiornamento della cartellonistica e segnaletica ,di emergenza e non ;
- pulizia dell' edificio da piante infestanti, rampicanti ecc.
- pulizia completa di tutti i locali della Villa;
- verifica dell'integrità dei manufatti stessi: qualsiasi danno rilevato quali distacchi di intonaco, stucchi, infiltrazioni di acque meteoriche, scritte vandaliche, crolli di porzioni strutturali, furti, intrusioni, danneggiamenti intenzionali e fortuiti delle strutture , instabilità dei parapetti ecc. dovranno prontamente essere segnalati all'Amministrazione Provinciale;
- manutenzione ordinaria annuale dell'impianto termico e di condizionamento , analisi dei fumi una volta ogni biennio, con annotazione degli interventi sul libretto d'impianto, eseguiti da una ditta qualificata, in base al disposto dal D.P.R. 412/93 e successive modificazioni.

Manutenzione ordinaria del Parco e delle aree verdi di pertinenza

Il Concessionario dovrà assicurare una corretta e qualificata gestione del verde avvalendosi di persona qualificata in possesso di idoneo titolo di studio quale, a titolo esemplificativo, Laurea in Agronomia e Scienze Forestali, Architettura, Architettura del Paesaggio o titoli equipollenti .

Per l'esecuzione degli interventi di manutenzione del verde, il Concessionario è obbligato a dotarsi dei mezzi meccanici più idonei per la corretta manutenzione ordinaria delle aree verdi oltre che di tutti i materiali di consumo necessari per il loro funzionamento.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di tutte le normative relative all'uso e all'applicazione di prodotti fitosanitari nel rispetto dell'ambiente e di tutela della salute degli operatori.

Sono tassativamente vietati, se non previo ottenimento dell'autorizzazione da parte della Provincia, tutti gli interventi che modifichino l'assetto della vegetazione del Parco risultante al momento della consegna delle aree.

Per quanto concerne l'eventuale taglio di palme o altre essenze arboree, il concessionario dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Comune di Sanremo e di seguito darne comunicazione alla Provincia.

Sono interventi ordinari a carico del concessionario, ed eseguibili solo da personale qualificato, le operazioni di seguito indicate:

- trattamenti fitosanitari di qualsiasi tipo e natura atti a prevenire, ridurre/eliminare e contrastare patologie e agenti patogeni;
- potature;
- sfalcio dell'erba;
- irrigazione;
- concimazione;
- semina, risemina ed eventuali carotature e sabbiature;
- eliminazione piante infestanti;
- smaltimento del materiale di risulta delle potature e degli sfalci.

Il costo degli interventi manutentivi ordinari viene stimato in circa € 20.000 annui.

Art. 4 - utilizzi non consentiti

Non sono consentite iniziative contrastanti con l'immagine pubblica della Provincia, contrarie all'ordine pubblico ovvero tali da produrre potenziali danni al patrimonio provinciale né manifestazioni o iniziative non compatibili con le strutture stesse e/o non conformi agli scopi di promozione turistico- culturale connessi con la struttura.

Il richiedente dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza degli spazi e/o dei locali, di rumorosità, di inquinamento acustico e luminoso; sono altresì a carico dello stesso gli eventuali adempimenti con la Commissione Provinciale di Vigilanza per il pubblico spettacolo, con la S.I.A.E., l'ASL ed altri Enti ed Organi di controllo, nonché ogni altro onere necessario per l'organizzazione delle iniziative e/o delle manifestazioni. La Provincia è manlevata da ogni responsabilità in merito e può richiedere le copie dei documenti rilasciati dagli Enti preposti.

L'eventuale attività di ristorazione dovrà essere esercitata nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, con responsabilità esclusiva a carico del richiedente in caso di inadempienza.

L'installazione di apparecchiature microfoniche e di amplificazione nonché di attrezzature, arredi, dotazioni tecniche e quanto altro necessario, in possesso al richiedente, per lo svolgimento delle iniziative / manifestazioni sarà a completo carico del concessionario e dovrà rispondere a tutti i requisiti di sicurezza .

Art. 5 Limiti di utilizzo

I diversi piani della Villa sono soggetti ai seguenti limiti di affollamento di cui si dovrà tener conto in corso di utilizzo:

- piano seminterrato: 120 persone
- piano terreno : 120 persone
- piano primo : 60 persone

Art. 6 - Contesto legislativo riferito ai beni immobili funzionali all'espletamento del servizio

La Villa, quale bene culturale assegnato al Concessionario per l'espletamento del servizio ai sensi dell'articolo 115 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, resta a tutti gli effetti assoggettata al regime giuridico suo proprio, ai sensi dell'articolo 116 del medesimo decreto.

In considerazione della specifica natura del bene immobile in questione, il Concessionario è tenuto a conoscere e rispettare le disposizioni legislative e regolamentari di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia edilizia, e

di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, in materia di beni culturali. Il Concessionario risponde direttamente delle violazioni alle norme citate eventualmente causate dalla sua gestione.

Nel caso in cui risultassero opere eseguite dal Concessionario prive di autorizzazione da parte della Provincia e/o delle autorizzazioni degli enti preposti alla tutela del vincolo storico, lo stesso dovrà provvedere alla rimessa in pristino stato a proprie spese. Nel caso in cui la rimessa in pristino non fosse possibile senza cagionare danni ulteriori ai beni vincolati, il Concessionario dovrà provvedere a proprie spese alla realizzazione di eventuali interventi di mitigazione, concordati con gli enti competenti.

E' fatta salva, in ogni caso, l'applicazione delle norme sanzionatorie di cui alla parte quarta del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., a carico del Concessionario che realizzasse opere o lavori non autorizzati.

A giudizio insindacabile dell'Amministrazione Provinciale il mancato rispetto delle norme in materia edilizia e/o di tutela dei beni culturali e ambientali, nonché la violazione di ogni altra disposizione legislativa e regolamentare, possono valere come causa di risoluzione anticipata della concessione .

Art 7 – Disciplina e durata della concessione

Il concessionario dovrà provvedere, a proprie spese, alla gestione, alla custodia, alla sorveglianza, alla manutenzione ordinaria e alla valorizzazione turistico-culturale della Villa, del museo e delle relative pertinenze.

Spetta altresì al concessionario l'onere di finanziare ed attuare gli interventi di manutenzione straordinaria necessari all'adeguamento dell'immobile alla normativa antincendio, nonché il ripristino della soffittatura affrescata posta nella sala riunioni al piano di ingresso, secondo quanto previsto nel calcolo sommario di spesa allegato al presente capitolato e secondo le specifiche tecniche di cui alla pratica n. 8354 a suo tempo presentata al Comando Prov.le VV.F. , non ancora attuati ; tali spese dovranno essere anticipate dal Concessionario e verranno scomutate dal canone mensile di cui al successivo art.13.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere progettati da tecnici abilitati e sottoposti all'esame della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Liguria che deve rilasciare la propria autorizzazione ma che potrebbe formulare ulteriori prescrizioni non prevedibili al momento e quindi non contemplate nel calcolo sommario di spesa , con eventuale aggravio dei costi .

Nella scelta dell'esecutore dei lavori il Concessionario dovrà attenersi alle procedure di evidenza pubblica di cui al D.Lgs. 50/2016 sotto il controllo dell'Amministrazione concedente.

Gli interventi sia di ordinaria che di straordinaria manutenzione dovranno essere contabilizzati dal concessionario, corredati da perizia giurata e trasmessi alla Provincia per la conseguente approvazione.

In corso di utilizzo dovranno essere rispettate tutte le vigenti normative con particolare riguardo alle normative in materia di sicurezza antincendio nei locali di pubblico spettacolo , di sicurezza sui luoghi di lavoro nonché i limiti di carico dei solai.

Tutti gli introiti derivanti dalla gestione e valorizzazione della Villa e delle strutture annesse spettano al concessionario fatto salvo quanto previsto al successivo art. 13 (percentuale su bigliettazione). Le tariffe per gli utenti potranno prevedere l'applicazione di riduzioni per determinate categorie da concordare con l'Amministrazione Provinciale.

Il Concessionario dovrà garantire, a propria cura e spese e con propri mezzi, materiali, attrezzature e personale, i seguenti servizi:

1. apertura e chiusura della Villa, del museo e degli spazi in concessione;

(orario minimo di apertura al pubblico:

dalle 10,00 alle 13,00 nei giorni di mercoledì e giovedì

dalle 10,00 alle 13,00 e dalle 17,00 alle 20,00 nei giorni di venerdì, sabato e domenica)

2. gestione biglietteria, informazione al pubblico, information desk e prima accoglienza del Museo Nobel;

3. assistenza al pubblico, sorveglianza;

4. pulizia ordinaria di tutti i locali, degli immobili in uso e delle pertinenze ;

5. manutenzione ordinaria dell'immobile e delle sue pertinenze, anche tramite affidamento della manutenzione degli impianti a ditte abilitate secondo le modalità previste dalle vigenti normative (così come meglio indicati all'art.3) .

6. organizzazione articolata di iniziative di valorizzazione culturale quali, a titolo esemplificativo:

a. realizzazione di visite guidate volte alla conoscenza del patrimonio, anche con riferimento alla storicità della Villa nonché finalizzate alla divulgazione dell'opera scientifica di A. Nobel e dei Premi Nobel;

b. realizzazione di laboratori e attività didattiche con assistenza ai gruppi;

c. realizzazione di attività di carattere culturale e ricreativo che consentano l'interazione della Villa con il territorio circostante;

e. forme di promozione e di marketing della Villa, dei servizi e delle attività ivi presenti tali da far riconoscere al turista il prodotto "Villa Nobel" come una destinazione di qualità con una precisa identità.

La concessione ha la durata di anni 9 (nove) decorrenti dalla data di ultimazione lavori di manutenzione straordinaria necessari all'adeguamento dell'immobile alla normativa antincendio ed al ripristino della soffittatura affrescata della sala riunioni posta al piano di ingresso; i lavori dovranno essere completati entro sei mesi dall'affidamento della concessione .

Art. 8 – Consegna dell'immobile e sue pertinenze

Alla consegna della Villa e delle sue pertinenze sarà redatto apposito verbale sullo stato dei luoghi, sottoscritto sia dalla Provincia che dal Concessionario e, a fine della concessione, si procederà alla riconsegna mediante apposito verbale di constatazione dello stato di buona conservazione e di perfetta efficienza.

Qualora nel giorno fissato e comunicato il Concessionario non si presentasse a ricevere la consegna delle aree, l'Amministrazione provinciale fisserà un nuovo termine perentorio, non inferiore a 5 giorni e non superiore a 15. Decorso inutilmente il termine anzidetto sarà facoltà dell'Amministrazione provinciale revocare l'aggiudicazione provvisoria senza che ciò possa costituire motivo di pretese di rimborsi o eccezioni di sorta.

La Provincia si riserva uno spazio all'interno dell'immobile da destinare a proprio personale per esigenze di servizio.

Art. 9 – Obblighi del concessionario

Il Concessionario dovrà organizzare il personale e i mezzi necessari all'esecuzione del presente Capitolato , a proprie cure e spese assicurando il rispetto delle norme e disposizioni vigenti per il rispetto della tutela dei lavoratori.

Il Concessionario si obbliga altresì :

- a provvedere, a proprio totale carico, a tutti gli approvvigionamenti energetici, di riscaldamento e di acqua potabile provvedendo alle sottoscrizioni dei relativi contratti o alle eventuali vulture, di tutti gli impianti della Villa e delle strutture annesse, sostenendo altresì le spese per il pagamento della tariffa smaltimento rifiuti comunale, smaltimento acque reflue e quant'altro connesso e conseguente per la corretta gestione del servizio;

- a dotarsi di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie per l'esercizio di tutte le attività e i servizi da svolgere;

- a presentare all'Amministrazione concedente il Documento Unico di Valutazione del Rischio (D.U.V.R.I.) derivante dall'utilizzo della Villa e delle sue pertinenze redatto secondo la normativa vigente;

- a contrarre polizza assicurativa (fidejussione) al momento della redazione dello stato di consistenza dei luoghi oggetto del servizio e prima dell'inizio della gestione con onere a proprio carico, che dovrà:

- tener conto dei limiti di carico dei solai durante l'utilizzo della Villa ;

a) coprire i beni in concessione da ogni e qualsiasi evento che abbia a verificarsi pari al valore convenzionale di euro 1.000.000,00 ;

- b) sollevare l'Amministrazione da ogni responsabilità civile nei confronti di terzi per un massimale di euro 1.000.000,00 ;
- c) presentare adeguata garanzia definitiva ai sensi della vigente normativa come meglio precisato al successivo art. 18.

Art. 10 – Tipo di gara

Al fine dell'affidamento del servizio l'Amministrazione, dovendo procedere a una valutazione comparativa di progetti completi di idoneo P.E.F. , in cui il vaglio economico non può prescindere da quello tecnico-qualitativo, intende avvalersi della procedura negoziata ai sensi dell'art. 36 comma 2 lett b) del D.Lgs 50/2016 e s.m.i. con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata in base ai parametri di valutazione riportati nel successivo art. 11.

Art. 11– Procedura e criteri di aggiudicazione

Le offerte saranno esaminate e valutate da una apposita Commissione giudicatrice che verrà nominata dal Responsabile del procedimento, dopo la scadenza del termine previsto per la presentazione delle offerte e prima della data fissata per l'apertura delle buste.

L'aggiudicazione, ai sensi della normativa vigente, verrà assegnata all'offerta economicamente più vantaggiosa, tenendo conto dei seguenti elementi:

1) Proposta Tecnica fino a 70 punti per gestione e valorizzazione turistico-culturale della Villa e delle sue pertinenze (obbligatorie e condizione necessaria per ottenere l'affidamento):

- orari di fruizione al pubblico;
- realizzazione di visite guidate;
- realizzazione di laboratori e attività didattiche con assistenza ai gruppi;
- realizzazione di attività di carattere culturale e ricreativo;
- realizzazione di attività di promozione e divulgazione finalizzate alla conoscenza delle Ville, Musei e dei Giardini storici del Ponente Ligure;

L'assegnazione del punteggio avverrà sulla base delle voci sopra elencate dettagliatamente indicate nella lettera d'invito.

2) Proposta Economica fino a 30 punti per:

l'offerta in aumento, superiore al 5%, sulla percentuale che il concessionario è disposto a riconoscere alla Provincia di Imperia sugli introiti da bigliettazione. All'offerta più alta relativa saranno attribuiti punti 30. Alle restanti offerte saranno attribuiti punteggi secondo l'applicazione della seguente proporzione: $R_o : R_a = X : 30$ (dove per R_a si intende l'offerta più alta e per R_o si intende l'offerta).

La modalità, compilazione e termini per la presentazione delle offerte sono descritte negli atti di gara.

Art. 12 – Valore della Concessione

L'attività di gestione della Villa e delle sue pertinenze, sulla base degli introiti attuali e delle destinazioni e vocazioni d'uso ipotizzate dall'Amministrazione, potrebbe consentire un ricavo medio annuale quantificato in via presuntiva in 50.000,00 Euro.

Il valore complessivo per l'intera durata della concessione di 9 (nove) anni è quindi stimato in € 450.000,00 oltre I.V.A.

Art. 13 – Corrispettivi di pagamento

- Canone di concessione

Il concessionario è tenuto al versamento del canone mensile di € 1.500,00 fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto di concessione. Fino al raggiungimento dell'importo per i lavori di manutenzione

straordinaria di cui all'art. 4, il concessionario è esonerato dal suddetto versamento. Le mensilità dovranno essere pagate entro il 15 del mese successivo. In caso di ritardato pagamento, il concessionario dovrà corrispondere l'interesse legale.

Qualora il Concessionario non paghi il canone, la Provincia potrà a suo insindacabile giudizio risolvere il presente contratto o proseguire nel rapporto fermo restando la possibilità di intraprendere ogni azione necessaria alla tutela dei propri interessi.

- Introiti da bigliettazione

Per gli introiti da bigliettazione è stabilita la corresponsione all'Amministrazione Provinciale da parte del Concessionario di una quota, non inferiore al 5 %, che sarà oggetto di offerta al rialzo in sede di gara. Il Concessionario è tenuto alla rendicontazione della vendita dei biglietti ai fini della quantificazione delle quote spettanti all'Amministrazione Provinciale che dovranno essere corrisposte sulla base della percentuale offerta in sede di gara entro il 15 del mese successivo.

Art. 14 – Prescrizioni tecniche e norme comportamentali

Tutti i materiali e le attrezzature necessari per l'espletamento del servizio dovranno essere forniti e messi a disposizione da parte del concessionario. Durante l'esecuzione del servizio, il personale utilizzato dovrà indossare abbigliamento idoneo alla circostanza, tale da essere immediatamente riconoscibile da parte degli utenti, eventuali dispositivi di protezione individuale (D.P.I.) in ottemperanza della legge n° 81/08 e s.s.m.i, nonché mantenere comportamento adeguato alla mansione. Durante l'esecuzione dei servizi, inoltre, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per prevenire danni alle strutture provinciali le quali, in ogni caso, dovranno essere sempre mantenute pulite. Gli incaricati all'esecuzione dei servizi, sono tenuti a segnalare tempestivamente agli addetti della Provincia incaricati del controllo qualsiasi problema, contrattempo, inconveniente che dovesse manifestarsi.

Art. 15 - Divieto di cessione o subconcessione

E' fatto espresso divieto di cedere totalmente o parzialmente a terzi i diritti derivanti dal presente capitolato e relativo contratto, a qualunque titolo, a pena di risoluzione automatica.

Art. 16– Penalità

L'inosservanza delle prescrizioni contenute nel presente Capitolato rendono il concessionario passibile di una penale, da applicarsi a discrezione del concedente, da un minimo di € 300 ad un massimo di € 600, in funzione della gravità della mancanza accertata.

L'importo della penale verrà detratto dalla polizza fideiussoria e successivamente integrato. Sono fatti salvi i casi di forza maggiore, la cui riprova cade in capo al concessionario. La penale viene inflitta con lettera motivata da parte dell'Ente, previa contestazione dell'addebito e con invito a produrre apposite controdeduzioni entro il termine di sette giorni. Dopo la terza contestazione, la Provincia potrà anche pronunciare la decadenza dall'aggiudicazione, trattenendo la cauzione quale penale, salvo maggior danno.

Nel caso di decadenza dall'aggiudicazione, la Provincia potrà dichiarare aggiudicatario il secondo classificato, e così via, con le stesse modalità.

Nel caso di rinuncia alla concessione prima della scadenza da parte del concessionario, la Provincia di Imperia, fatta salva ogni azione di rivalsa sul piano civile per i danni che dovessero derivargliene, tratterà la garanzia definitiva di cui al successivo art. 18.

Art. 17 - Risoluzione del contratto da parte della committenza

E' facoltà dell'Amministrazione Provinciale risolvere di diritto il contratto ai sensi degli artt. 1453 – 1454 del Codice Civile, previa diffida ad adempiere al Concessionario, qualora lo stesso non adempia agli obblighi assunti

con la stipula del contratto con la perizia e la diligenza richiesta nella fattispecie, ovvero per gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi contrattuali o per gravi e/o reiterate inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero ancora qualora siano state riscontrate irregolarità non tempestivamente sanate che abbiano causato un disservizio per l'Amministrazione Provinciale, ovvero vi sia stato grave inadempimento del Concessionario nell'espletamento del servizio in parola mediante subappalto non autorizzato, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto.

L'Amministrazione Provinciale procederà alla contestazione degli addebiti e fisserà un termine perentorio, non inferiore a giorni 15 (quindici), entro il quale il Concessionario dovrà uniformarsi agli standard richiesti ovvero agli obblighi normativi e/o contrattuali: la contestazione verrà effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec. Il contratto si intenderà risolto di diritto alla scadenza del termine prefissato, in mancanza di tempestivo integrale adempimento.

Costituiscono motivo di risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (Clausola risolutiva espressa), le seguenti fattispecie:

- a) sopravvenuta causa di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- b) grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni, errore grave nell'esercizio delle attività, nonché violazioni alle norme in materia di sicurezza o ad ogni altro obbligo previsto dal contratto di lavoro e violazioni alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;
- c) falsa dichiarazione o contraffazione di documenti nel corso dell'esecuzione delle prestazioni.
- d) applicazioni delle penali previste all'art. 16) per un importo complessivo superiore a Euro 1.500,00 all'anno;
- e) dopo tre contestazioni e in assenza di giustificazioni ritenute valide dall'Amministrazione, ferma restando l'applicazione delle penali previste all'art. 16);
- f) inadempienze gravi degli obblighi contrattuali che si protraggano oltre il termine perentorio assegnato dall'Amministrazione Provinciale al Concessionario per porre fine all'inadempimento;
- g) mancata osservanza delle norme sulla sicurezza;
- h) evidente mancato raggiungimento degli obiettivi progettuali;
- i) mancato rispetto della destinazione d'uso e fruibilità del compendio immobiliare;
- j) revoca delle autorizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione delle attività sulla base del progetto di gestione presentato dal Concessionario in sede di gara.

Nelle ipotesi di cui sopra il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione dell'Amministrazione Provinciale, in forma di lettera raccomandata o pec, di volersi avvalere della clausola risolutiva

Al fine di recuperare penalità, spese e danni l'Amministrazione Provinciale potrà rivalersi su eventuali crediti del concessionario, nonché sulla cauzione senza necessità di diffide o di autorizzazione del Concessionario. Le spese occorrenti per l'eventuale risoluzione del contratto e consequenziali alla stessa saranno a totale ed esclusivo carico del Concessionario. In caso di risoluzione contrattuale, l'Amministrazione Provinciale procederà all'incameramento della cauzione definitiva, salvo il diritto al risarcimento di tutti i danni eventualmente patiti dall'Amministrazione stessa, ivi compresa l'eventuale esecuzione in danno.

La risoluzione del contratto non pregiudica in ogni caso il diritto dell'Amministrazione Provinciale al risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento ai sensi degli artt. 1453-1454 c.c.

Art. 18 - Garanzie

A garanzia della puntuale esecuzione del contratto, il concessionario deve provvedere a stipulare e depositare polizza fidejussoria bancaria o assicurativa da vincolarsi per tutto il periodo della concessione a norma dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016.

La fidejussione dovrà esplicitamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Provincia.

Per le modalità di svincolo della fidejussione si rinvia all'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016. In ogni caso resta alla Provincia pieno e incondizionato diritto di rivalsa sulla cauzione per ogni somma della quale l'Ente dovesse risultare creditore a qualsiasi titolo. Sul concessionario grava l'obbligo, sotto pena di decadenza dall'affidamento, di reintegrare a proprie spese la cauzione ogni volta che ciò si rendesse necessario, entro il termine stabilito nell'apposito provvedimento o comunque non oltre 15 giorni dalla data di notifica dello stesso.

Resta salva per la Provincia l'esperienza di ogni altra azione nel caso in cui la garanzia definitiva risultasse insufficiente.

Al termine della Concessione lo svincolo della garanzia definitiva sarà autorizzato dal Responsabile del Settore dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione, controversia o pendenza.

Art. 19 – Controlli

Il concessionario dovrà consentire il libero accesso ai funzionari della Provincia o ad altro personale incaricato al fine di svolgere tutti gli accertamenti e controlli giudicati opportuni.

Art. 20 – Spese contrattuali

Tutte le spese, imposte e tasse, ad esclusione dell'I.V.A., inerenti e conseguenti la stipula, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di affidamento del servizio, ivi comprese le eventuali relative variazioni nel corso della sua esecuzione, sono a carico del concessionario.

Art. 21 – Controversie

La presente concessione può essere risolta, a seguito di contestazione scritta degli addebiti e successiva diffida, nei casi di mancato rispetto delle prescrizioni contrattuali. Per la soluzione di eventuali controversie che potranno sorgere in ordine alla gestione, le parti concordano di fare ricorso al competente Foro di Imperia.

Art. 22 – Rinvio

Premesso che l'inosservanza anche di una sola delle clausole contenute nel capitolato potrà tradursi nella revoca della concessione, per quanto non previsto nel presente capitolato valgono le norme di cui al bando di Gara, alle disposizioni di legge in materia, al codice dei Contratti di cui al D.lgs. 50/2016 e alle linee guida ANAC nonché ai regolamenti della Provincia di Imperia.